

Rīga, 2024. gada 28. oktobris
Reģ. Nr. V/24-4237

Par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Mazā Puķu iela 4/6, Ventspils, LV-3601**,
novērtēšanu

Tatjana Zamani

Cienītā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 2700 007 1105, kas reģistrēts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 524, un atrodas **Mazā Puķu iela 4/6, Ventspils, LV-3601** – zemes gabala ar kopējo platību 776 m² un uz tā esošā viesu nama ēkas ar kopējo platību 326,7 m² (kad. apz. 2700 007 1105 001), novērtēšanu. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas uzdevums un mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību un vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos kredīta nodrošināšanai. Vērtējums ir pamatots ar labākā izmantošanas veida koncepciju atbilstoši tirgus vērtības definīcijai.

Vērtējums paredzēts iesniegšanai kredītiestādēs. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām, finanšu lēmumu pieņemšanai bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā, 2024. gada 25. oktobrī aprēķinātā **vērtējamā objekta:**

- tirgus vērtība ir **EUR 175 000** (viens simts septiņdesmit pieci tūkstoši eiro);
- vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 123 000** (viens simts divdesmit trīs tūkstoši eiro), ar optimālo pārdošanas termiņu 6 (seši) mēneši.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

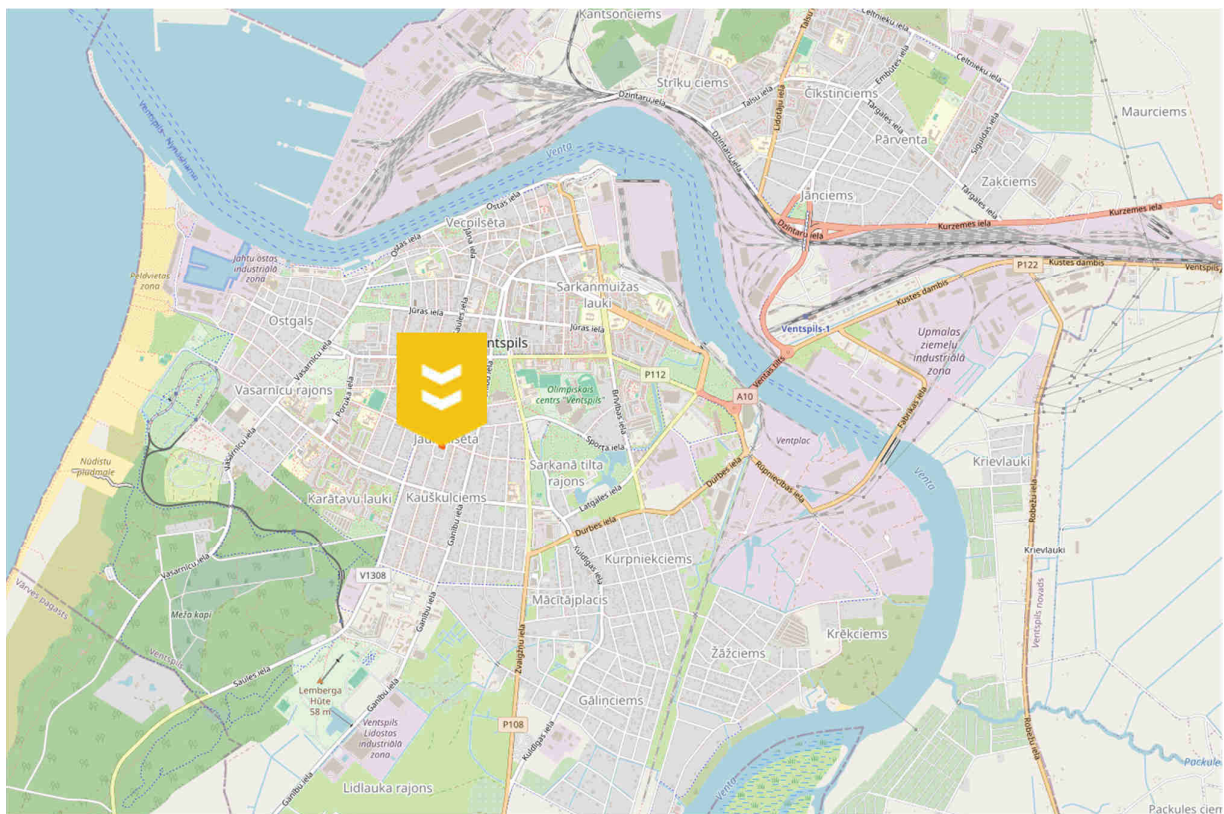
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	13
4. Vērtēšanas objekts.....	15
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	15
6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	15
7. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	15
8. Vērtību definīcija	19
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	19
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	20
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	21
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	21
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	23
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un iekļāšanas iespējas	25
15. Neatkarības apliecinājums	26
16. Slēdziens	26

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
4. Īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots © OpenStreetMap contributors

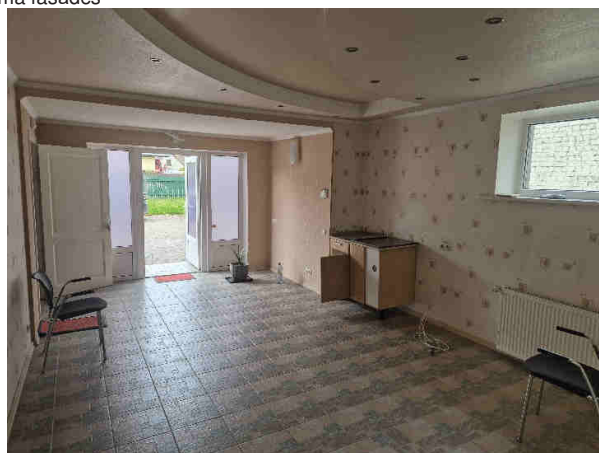
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Viesu nama fasādes



Viesu nama fasādes



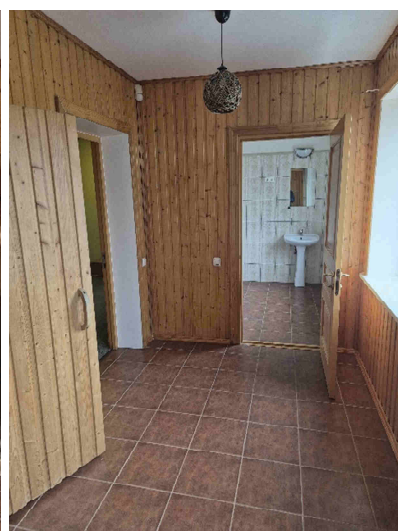
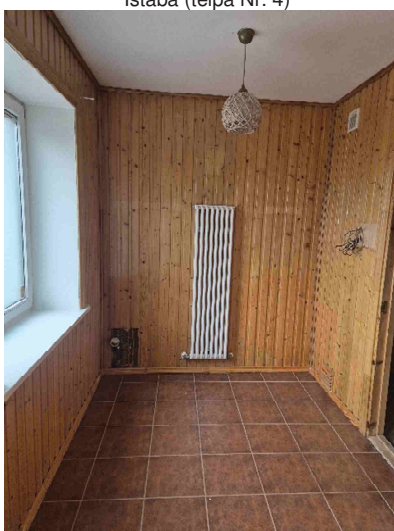
Administratīvā telpa (telpa Nr. 1)



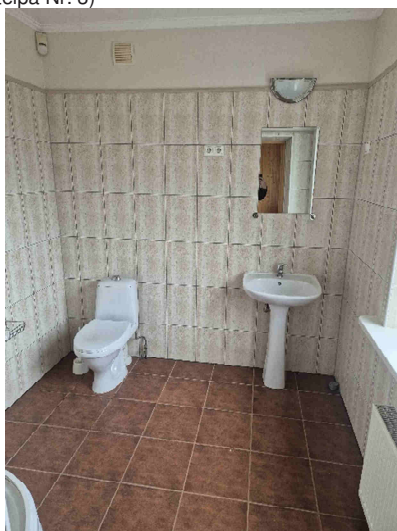
Istaba (telpa Nr. 4)



Sanmezgls (telpa Nr. 3)



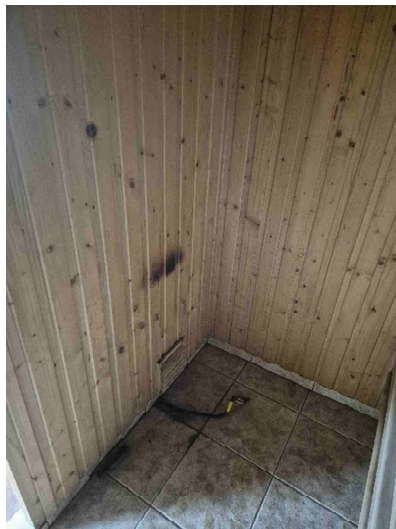
Priekštelpa (telpa Nr. 5)



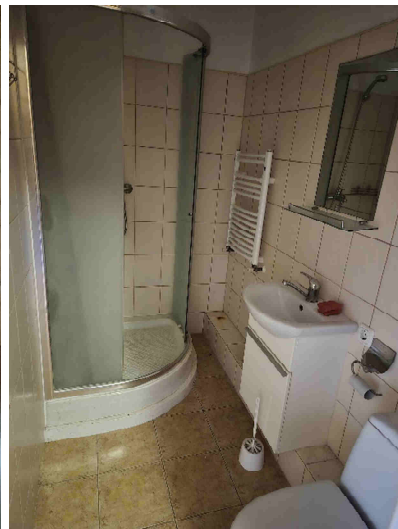
Sanmezgls (telpa Nr. 13)



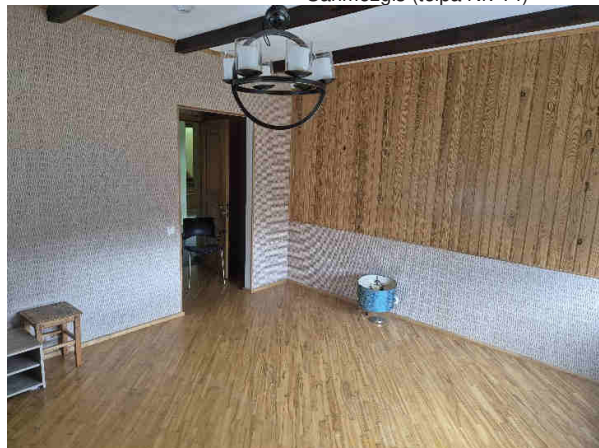
Pirts (telpa Nr. 6)



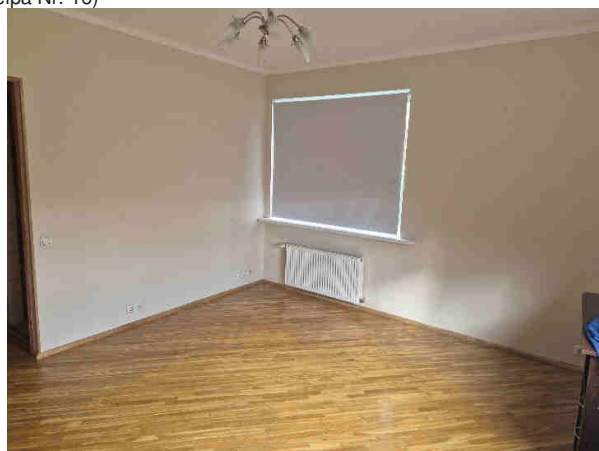
Sanmezgls (telpa Nr. 14)

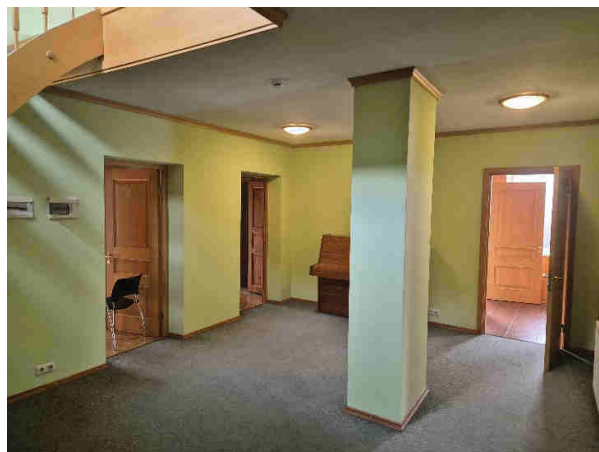


Istaba (telpa Nr. 16)

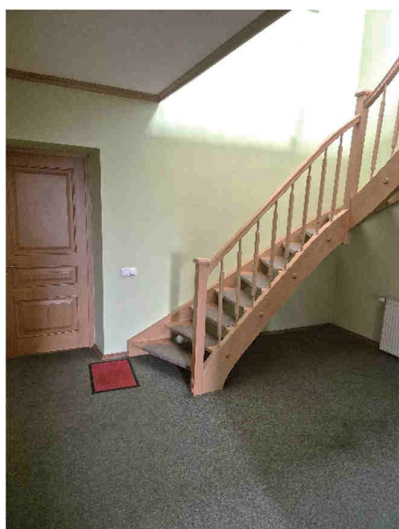


Istaba (telpa Nr. 19)





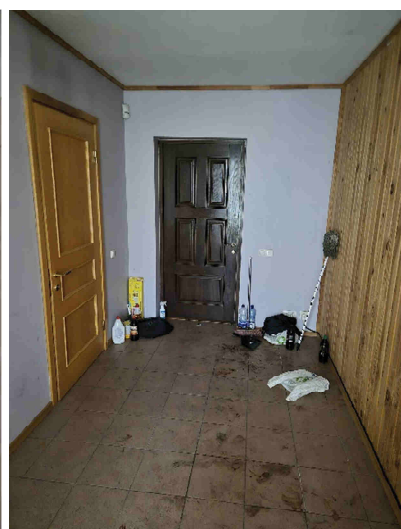
Halle (telpa Nr. 12)



Halle (telpa Nr. 12)



Sanmezgls (telpa Nr. 18)



Priekštelpa (telpa Nr. 20)



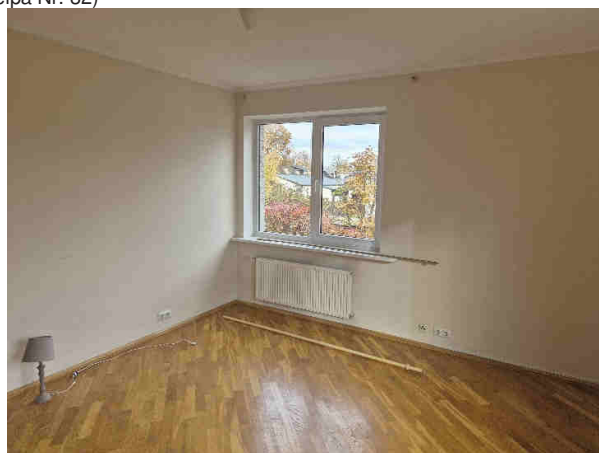
Katlu telpa (telpa Nr. 9)



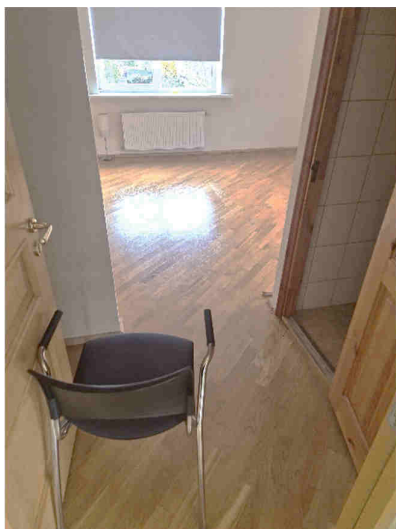
Degvielu noliktava (telpa Nr. 8)



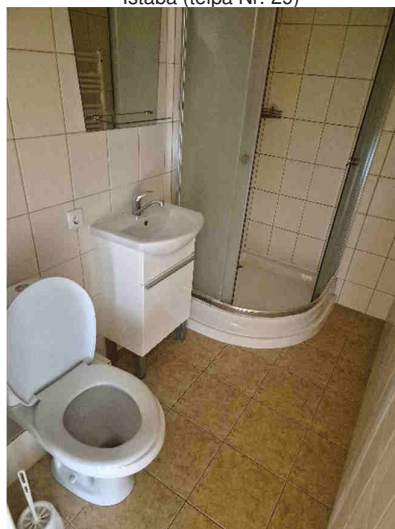
Istaba (telpa Nr. 32)



Istaba (telpa Nr. 29)



Priekštelpa (telpa Nr. 30)



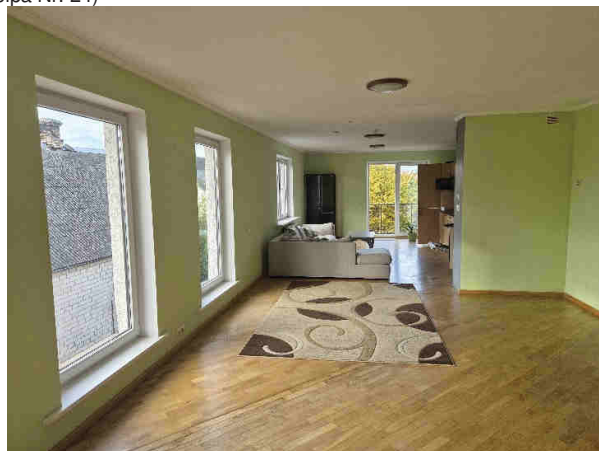
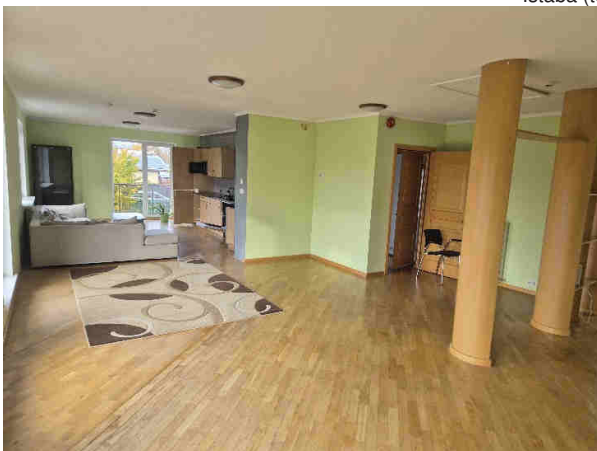
Sanmezgls (telpa Nr. 27)



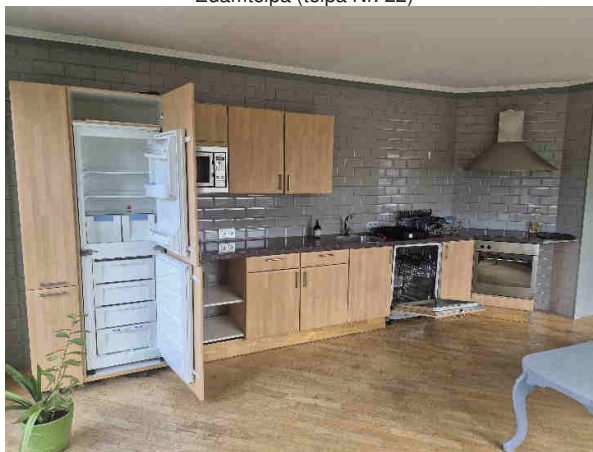
Sanmezgls (telpa Nr. 31)



Istaba (telpa Nr. 24)



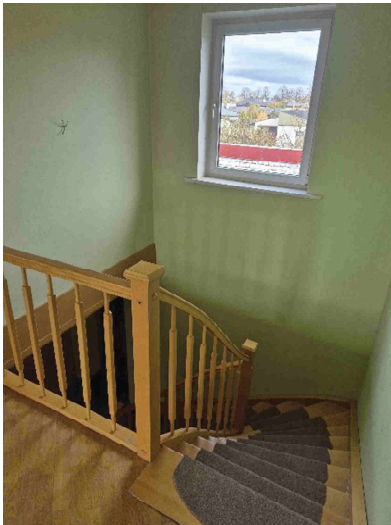
Ēdamtelpa (telpa Nr. 22)



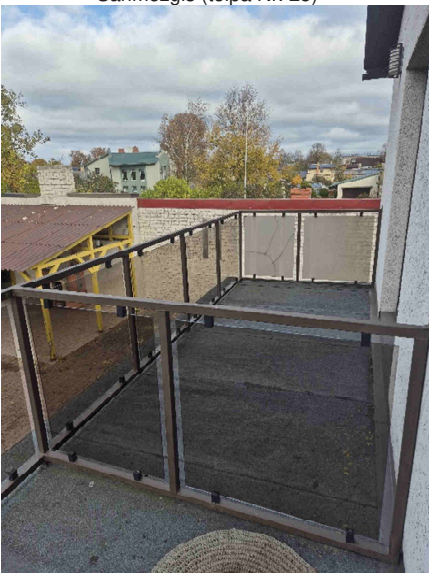
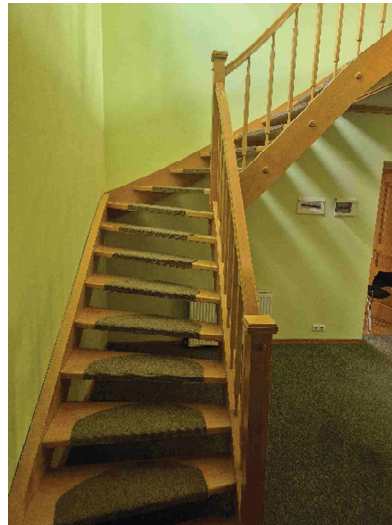
Virtuve (telpa Nr. 23)



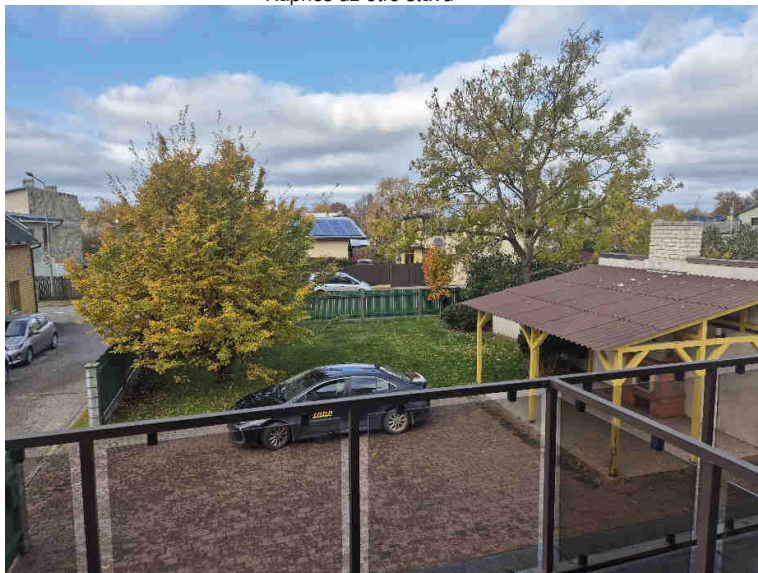
Sanmezglis (telpa Nr. 25)



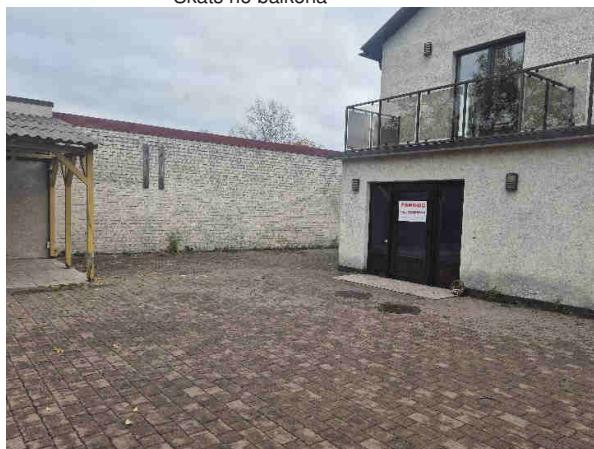
Kāpnes uz otro stāvu



Balkons (telpa Nr. 34)



Skats no balkona



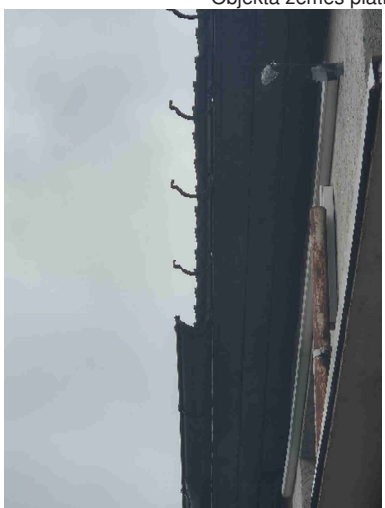
Objekta zemes platība



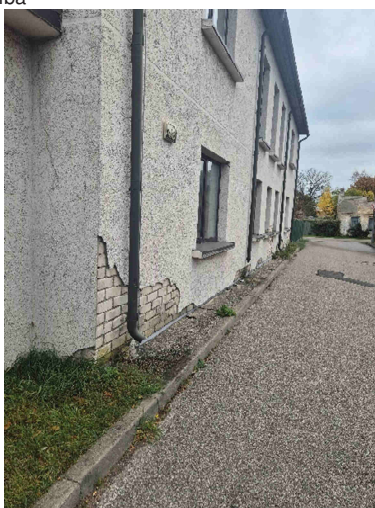
Objekta zemes platība



Mazā Puķu iela



Bojāts lietus ūdens notekas posms



Ēkas dekoratīvās apdares bojājums

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemesgabals un viesu nama ēka.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību un vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos.
Īpašuma adrese	Mazā Puķu iela 4/6, Ventspils, LV-3601
Kadastra numurs	2700 007 1105

Īpašuma sastāvs	Kopējā platība, m ²
Zemes gabals (kad.apz. 2700 007 1105)	776
Viesu nams (kad. apz. 2700 007 1105 001)	326,7

Apskates un vērtības noteikšanas datums	2024. gada 25. oktobrī
Atskaites sagatavošanas datums	2024. gada 28. oktobrī

Īpašuma tiesības	Reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 524. Īpašnieks: Tatjana Zamani.
Apgrūtinājumi, kas reģistrēti LR Valsts zemes dienestā un Zemesgrāmatā	Nav zināmi.
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks	1971
Ēkas ekspluatācijas pieņemšanas laiks	Nav reģistrēts.
Pārbūves/nesakrītības/papildus informācija	LR VZD datos ēka ir reģistrēta kā viesu nama ēka. Zemesgrāmatā ēka vēl reģistrēta kā dzīvojamā māja. Zemesgrāmatā īpašuma sastāvā ir reģistrētas arī palīgēkas. LR VZD palīgēkas vairs nav reģistrētas.
Ēkas energoefektivitātes rādītāji (klase)	Ēkas energoefektivitātes klase nav zināma (informācija par energoefektivitātes rādītājiem nav iesniegta un informācija par to nav reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā).
Ēkas, kas atrodas zemesgabalā, bet nav reģistrētas vērtējamā īpašuma sastāvā	Uz zemes vienības konstatēta neliela nojume. Ēka nav reģistrēta LR VZD. Ņemot vērā būves raksturu, vērtētāji uzskata, ka būvei nav būtiska ietekme uz īpašuma tirgus vērtību un neieklauj to vērtēšanas objekta sastāvā.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Vidējas platības viesu nams/dzīvojamā māja ar piemājas teritoriju. Ņemot vērā ēkas plānojumu, platību, zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas plānojumu un izvietojumu pilsētā, ēku iespējams izmantot arī kā vienas ģimenes dzīvojamo māju bez ieguldījumi veikšanas pārplānošanā.

Esošais izmantošanas veids	Vidējas platības viesu nams ar piemājas teritoriju. Apskates dienā ēka netiek izmantota. Tā noslēgta, apsargāta.	
Tirgus vērtība	175 000 EUR	
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, pārdošanas termiņš	123 000 EUR	6 (seši) mēneši
Īpašie pieņēmumi	-	
Pieņēmumi		

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamajam īpašumam ar kadastra Nr. **2700 007 1105**, kas atrodas **Mazā Puķu iela 4/6, Ventspils, LV-3601** un ir reģistrēts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 524.

Ar vērtējamo objektu tiek saprasts:

- zemes gabals 776 m² kopplatībā (kadastra apzīmējums 2700 007 1105)

un uz tā esoša apbūve:

- viesu nams (kad. apz. 2700 007 1105 001),

kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota Pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apskate dabā.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību un vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos aizdevuma nodrošinājumam.

Vērtējums paredzēts iesniegšanai kredītiestādēs. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām, finanšu lēmumu pieņemšanai bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

Pasūtītāja iesniegtie dokumenti un informācija:

- Būves kadastrālās uzmērīšanas lieta (2006. gads);

Papildus izmantotā informācija:

- Zemesgrāmatas izdruka no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas;
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta (VZD) datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv;
- Informācija no Ventspils pilsētas teritorijas plānojuma;
- Tirgus informācija.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamā īpašuma novietojums Ventspils pilsētā.

Vērtēšanas objekts atrodas Ventspils pilsētas centrālajā daļā savrupmāju kvartālā, ko ierobežo Puķu, Mazā Puķu, Dzirnavu un Bērzu ielas. Apskatāmais pilsētas rajons ir augsti pieprasīts, rajonā vērojamas augstas īpašumu cenas.

Apskatāmā nekustamā īpašuma tuvumā atrodas dažādos laika posmos celtas savrupmājas. Vairākas ēkas ir renovētas un pielāgotas mūsdienas prasībām, mazāk ir jaunceltu ēku. Tuvumā nav vidi degradējoši objekti, kas varētu negatīvi ietekmēt apkārtnējo īpašumu tirgus vērtību.

Apkārtnes nodrošinājums ar infrastruktūru ir vērtējams kā labs, pilsētas centrālajai daļai atbilstošs.

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums pilsētā ir vērtējams kā labs.

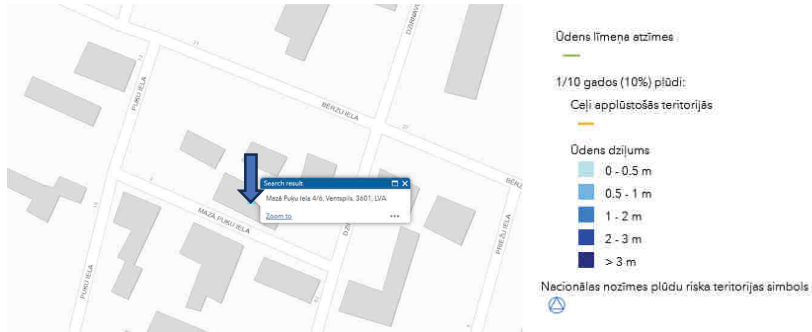
Vērtēšanas objekta pieejamība.

Vērtēšanas objektam ir iespējams ērti piebraukt ar mašīnu. Vērtēšanas objekta sastāvā esošais zemes gabals piekļaujas pašvaldībai piederošām, asfalta seguma Dzirnau un Mazai puķu ielām un bruģēta seguma Puķu ielai. Piebraukšana uz zemes vienības tiek organizēta no Mazās Puķu ielas puses.

Kopumā vērtēšanas objekta pieejamība ir uzskatāma kā laba.

7.2. Zemes gabala raksturojums

Zemesgabala platība, m² Zemes gabala shēma un topokarte Avots www.kadastrs.lv	776 																						
Īpašuma atļautā izmantošana Avots www.ventspils.lv	  Zemes vienības dati: kadastra apzīmējums: 27000071105 adrese: Mazā Puķu iela 4/6 platība: 776 m² teritorijas plānojuma zona: 4 <table><tr><th rowspan="2">Teritorijas izmantošanas veids, apzīmējums</th><th colspan="6">Izmantošanas raksturojumi</th></tr><tr><th>Jaunizveidojama zemesgabala minimālā platība (m²)</th><th>Jaunizveidojama zemesgabala maksimālā platība (m²)</th><th>Maksimālais stāvu skaits</th><th>Maksimālais apbūves blīvums (%)</th><th>Maksimālā apbūves intensitāte (%)</th><th>Zemesgabala minimālā brīvā teritorija (%)</th><th>Maksimālais palīgizmant. īpatsvars, %</th></tr><tr><td>Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas, DzM</td><td>1000</td><td>2000</td><td>2</td><td>30</td><td>75</td><td>15</td><td>20</td></tr></table> Teritorijas izmantošanas veidi ir norādīti saskaņā ar Ventspils pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 5. nodaļu. * Rādītājs netiek regulēts pēc vispārējiem principiem, jo apbūve šajās teritorijās nav galvenais izmantošanas raksturotājs. Apbūvei ir izņēmuma raksturs, piemēram, kiosks ielas vai laukuma sarkano līniju robežās, publiskā tualete parkā u.tml. ** Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves teritorijas izmantošanas raksturojumi vērtējami saistībā ar koplietošanas teritoriju. * Zemes gabala Inženieru ielā 101 apbūves maksimālais pieļaujamais stāvu skaits 9, maksimālā apbūves intensitāte 360%.	Teritorijas izmantošanas veids, apzīmējums	Izmantošanas raksturojumi						Jaunizveidojama zemesgabala minimālā platība (m²)	Jaunizveidojama zemesgabala maksimālā platība (m²)	Maksimālais stāvu skaits	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Maksimālā apbūves intensitāte (%)	Zemesgabala minimālā brīvā teritorija (%)	Maksimālais palīgizmant. īpatsvars, %	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas, DzM	1000	2000	2	30	75	15	20
Teritorijas izmantošanas veids, apzīmējums	Izmantošanas raksturojumi																						
	Jaunizveidojama zemesgabala minimālā platība (m²)	Jaunizveidojama zemesgabala maksimālā platība (m²)	Maksimālais stāvu skaits	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Maksimālā apbūves intensitāte (%)	Zemesgabala minimālā brīvā teritorija (%)	Maksimālais palīgizmant. īpatsvars, %																
Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas, DzM	1000	2000	2	30	75	15	20																

Piebraukšana	Piebraukšana pie vērtējamā objekta ir paredzēta pa pašvaldībai piederošām, asfalta seguma Dzirnau un Mazai puķu ielām un bruģēta seguma Puķu ielai.
Forma, izvietojums	Zemes gabalam plānā ir regulāra forma. Zemes gabals ar dienvidu, austrumu un rietumu malām piekļaujas pašvaldības ielām, bet ar ziemeļu malu tas robežojas ar apbūvētu kaimiņu teritoriju.
Reljefs	Līdzens
Labiekārtojums	No pašvaldības ielām apkārtējiem zemesgabaliem īpašums ir norobežots ar koka konstrukcijas žogu betona stabos un viesu nama ēkas dienvidu fasādi. Ziemeļu malas daļēju norobežošanu veic blakus esošā īpašuma ēku fasādes. Zemes gabala teritorijā iekopts zālājs, ierīkots bruģēts laukums.
Apbūve	Viesu nams. Ēka izvietota zemes vienības centrālajā daļā.
Inženiertehniskie tīkli	Elektrība - pieslēgums centralizētiem elektroenerģijas apgādes tīkliem; Ūdensapgāde – pieslēgums centralizētiem pilsētas tīkliem; Kanalizācija – pieslēgums centralizētiem pilsētas tīkliem.
Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte	 Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes

7.3. Apbūves raksturojums

Viesu nams (kadastra apzīmējums 2700 007 1105 001).

Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.

Saskaņā ar LR VZD datiem, ēkas ekspluatācija sākotnēji ir uzsākta 1971. gadā. Ēka tikusi izmantota viesu nama vajadzībām, bet šobrīd tā netiek izmantota – tā ir noslēgta, apsargāta.

Apskates dienā ēkas galvenie konstruktīvie elementi kopumā vizuāli ir vidējā/apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkai ir veikta jumta seguma nomaiņa, apdare ar krāsotu dekoratīvo apmetumu, veikta logu, ārdurvju nomaiņa. Darbi veikti aptuveni pirms 15 gadiem. Šobrīd Mazās Puķu ielas pusē vienā ēkas stūrī redzami ārējo dekoratīvās apdares bojājumi. Ēkas pagalma pusē nelielā posmā iztrūkst lietus ūdens noteka.

Ēkai ir divi virszemes stāvi.

Ēkas pirmajā stāvā atrodas administratīvā telpa, sešas priekštelpas, četri sanmezgļi, trīs istabas, pirts, degvielu noliktava, katlu telpa, divi sienas skapji, halle un terase.

Ēkas otrajā stāvā atrodas ēdamtelpa, virtuve, trīs istabas, trīs sanmezgļi, trīs priekštelpas un divi balkoni.

Nokļūšana otrajā stāvā iespējama pa labas kvalitātes koka konstrukcijas kāpnēm.

Ēkas plānojums dabā kopumā atbilst ēkas tehniskās inventarizācijas lietā reģistrētajam (2006. gads). Telpās kapitālais remonts veikts aptuveni pirms 15 gadiem. Šobrīd ēkā esošās telpas šobrīd kopumā ir vērtējamās kā vidējā tehniskā stāvoklī esošas. Pēdējo divu gadu laikā ir veikti telpu kosmētiskie remonta darbi, bet tomēr vietām redzamas apdares fiziskās nolietojuma pazīmes.

Ēka ir nodrošināta ar pilsētas centralizētu elektroapgādi, ūdensapgādi un kanalizāciju.

Ēkā ir ierīkota vietējā apkure – šķidrā kurināmā apkures katls. Uzstādīti jauna tipa konvektora sildes elementi.

Ņemot vērā ēkas plānojumu, platību un inženierkomunikāciju nodrošinājumu, ēku ir iespējams izmantot arī kā dzīvojamo māju bez papildus līdzekļu ieguldīšanas plānojuma maiņā.

Ēkas telpu platības (LR VZD dati).

Ēkas apbūves laukums 214,2 m²; būves tilpums 1117,0 m³.

Ēkas telpu kopējā platība ir 326,7 m², tajā skaitā ārtelpas – 16,4 m².

Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts.

Konstruktīvie elementi	Materiāls	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetons, betons	apmierinošs
Ārsienas	Ķieģeļu	apmierinošs
Ārējā apdare	Apmetums	apmierinošs
Jumts	Metāla loksnes	vidējs
Jumta konstrukcijas	Koka spāres	apmierinošs
Lietusūdens notekas	PVC	apmierinošs
Pārsegumi	Koka	apmierinošs
Logu aillas	PVC	vidējs
Durvis	Ārdurvis – koka, PVC Iekšdurvis – koka	vidējs vidējs
Dūmvadi	Metāla	vidējs

Iekšējās apdares materiāli	
Grīdas	lamināts, flīzes, parkets, sintētiskas segums
Sienas	tapetes, koka dēļi, krāsotas, flīzētas
Griesti	krāsoti, reģipša loksnes ar/bez iebūvētiem gaismas ķermeņiem
Iekšējie inženiertīkli	
apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls	
iekšējais ūdensvadu tīkls	
iekšējais kanalizācijas vadu tīkls	
apkure – šķidrā kurināmā apkures katls. Jauna tipa konvektora sildelementi. Pirts telpā bijusi elektriskā pirts krāsns – tā šobrīd ir demontēta.	
Ugunsdzēsības un apsardzes signalizācijas tīkls	
Ārējie inženiertīkli	
Pieslēgums centrālās elektroapgādes tīklam	
Pieslēgums centralizētiem pilsētas ūdensapgādes tīkliem	
Pieslēgums centralizētiem pilsētas kanalizācijas tīkliem	

Aprīkojums
Santehnika – vidējā tehniskā stāvoklī
Iebūvēta virtuves iekārta
Papildus pasākumi pret īpaši smagu nokrišņu risku – nav veikti.
Papildus pasākumi pret vētru radītiem riskiem – nav veikti.
Kondicionieri/rekuperācijas sistēma – nav.

8. Vērtību definīcija

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/.

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-204/

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko /LVS 401-2013/.

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Dzīvokļi ir aktīvākais tirgus segments nekustamā īpašuma tirgū Ventspilī.

Pieprasītākie ir divu istabu un trīs istabu dzīvokļi, kas kopsummā ir lētāki nekā lielākas platības dzīvokļi. Turklāt, ierobežoto līdzekļu dēļ, mazos dzīvokļus bieži pērk ģimenes, kuras vēlētos, bet nevar atļauties iegādāties lielākas platības dzīvokļus.

Pēdējā gada laikā reģistrēti vairāki darījumi ar labas kvalitātes 2-3 istabu dzīvokļiem pieprasītajos pilsētas rajonos – Lielajā prospektā, Katoļu ielā, Saules ielā, J. Poruka ielā. Darījumi ar šādiem dzīvokļiem ir reģistrēti no 1000-1285 EUR/m² (rēķinot uz iekštelpu platību), atkarībā no dzīvokļa kvalitātes – līdz 93 000 EUR.

Pieprasījums pēc dzīvokļiem deviņstāvu ēkās ir zemāks. Tas attiecīgi arī rada zemākas dzīvokļu cenas kā līdzīgas platības dzīvokļiem citās ēkās.

Savrupmāju segmentā Ventspilī un tās apkārtnē lielākā interese vērojama par mājām Ventas kreisajā krastā, piemēram, Gāliņciems vai Mācītājplacis. Šādu pieprasījumu galvenokārt nosaka Ventspils centra, kā arī pilsētas pludmales tuvums. Mazāks pieprasījums ir pēc ēkām Pārventas pilsētas daļā, bet lielāks - piejūras daļā. Kopumā daļa pircēju Ventspilī un tās apkārtnē interesējas par jaunām, renovētām savrupmājām platībā no 100 līdz 150 kvadrātmetriem, labā tehniskā stāvoklī. Šādu ēku cenas ir 120 000 – 240 000 EUR robežās. Pircēji, kas paši vēlas pielāgot īpašumu savām vajadzībām interesējas par remontējamām dzīvojamām ēkām, šādu ēku cenas parasti ir 30 000 – 70 000 EUR robežās. Tās bieži ir sliktā tehniskā stāvoklī, šīm ēkām parasti ir nepieciešami finanšu līdzekļu ieguldījumi, lai tās varētu apdzīvot, bet to renovācija var tikt veikta pakāpeniski, atkarībā no resursu pieejamības.

Ir ierobežots pieprasījums lielas platības dzīvojamām mājām, remontējamā stāvoklī. Tas saistīts ar būtiskiem kapitālieguldījumiem un augstām ēku uzturēšanas izmaksām.

Pēdējo mēnešu laikā aktivizējies arī pieprasījums pēc labas kvalitātes savrupmāju īpašumiem, kuru cenas pārsniedz 200 000 EUR. Piemēram Inženieru ielā reģistrēts darījums par 205 000 EUR. Reģistrēts arī darījums Salnu ielā par 230 000 EUR. Pasiekstes ielā reģistrēts darījums par 175 000 EUR – vidējas platības ēka ar zemi bez īpaša labiekārtojuma, daļā telpu jāpabeidz apdare. Ērgļu ielā reģistrēts darījums ar labas kvalitātes dzīvojamo māju (kopējā platība 195 kvm), palīgēku un zemi – 285 000 EUR. Putnu ielā pārdota labas kvalitātes dzīvojamā māja 158 kvm par 225 000 EUR – ir neliela palīgēka ar pirts telpām.

Amulas ielā 6 iegādāta rekonstruēta koka konstrukcijas dzīvojamā māja (viens stāvs un jumta izbūve) – 108,4 m² iekštelpu platība, zeme 810 kvm. Ir mūra palīgēka 58 kvm – ar apkures telpu, pirts telpām un atpūtas telpu. Pirts daļa tiek apdzīvota ikdienā – ir apkure, sanmezglis utt. Labiekārtots zemes gabals. Darījuma cena 185 000EUR, jeb 1710 EUR/m² uz iekštelpu platību.

Tērauda ielā 6 iegādāta 2009. gadā būvēta koka karaksa konstrukcijas dzīvojamā māja (viens stāvs) – 91,8 m² iekštelpu platība, zeme 1832 kvm. Nav palīgēkas. Labiekārtots zemes gabals. Darījuma cena 155 000EUR, jeb 1688 EUR/m² uz iekštelpu platību.

Netālu no vērtēšanas objekta ilgstoši piedāvājumā ir viesu namu ēkas komplekss ar zemi – divas viesu mājas (427 kvm) ar zemi (872 kvm) Ēkas ir pirmskara laika būves - viena koka, otra mūra konstrukciju. Jumti nav mainīti, logu nomainīti. Lielākā daļā iekštelpu veikts remonts. Būves apmierinošā tehniskā stāvoklī. Kopā ir desmit dažāda lieluma apartamenti. Ir arī pirts telpa. Nav palīgēku. Bruģēta teritorija. Malkas apkures katls, pilsētas ūdens un kanalizācija. Piedāvājuma cena 228 000EUR jeb 515 EUR/m².

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas.

Kopumā vērtētāji, analizējot tirgus situāciju uzskata, ka vērtēšanas objektam šobrīd ir prognozējama vidēja likviditāte. Vērtētāji neprognozē būtiskas tirgus vērtību izmaiņas apskatāmajā nekustamā īpašuma segmentā tuvākā gada laikā, ja neiestājas būtiski neparedzami apstākļi.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte, kā arī specifisku īpašumu pārdošanas prakse, nosaka - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo cenu krišanos), meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pētī līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem.

10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids: vidējas platības viesu nams ar piemājas teritoriju. Apskates dienā ēka netiek izmantota. Tā noslēgta, apsargāta.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma esošais labākais izmantošanas veids - vidējas platības viesu nams/dzīvojamā māja ar piemājas teritoriju. Ņemot vērā ēkas plānojumu, platību, zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas plānojumu un izvietojumu pilsētā, ēku iespējams izmantot arī kā vienas ģimenes dzīvojamo māju bez ieguldījumi veikšanas pārplānošanā.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Positīvie:

- pietiekams nodrošinājums ar pilsētas centralizētām inženierkomunikācijām;
- piebraukšana pa labas kvalitātes bruģa un asfalta seguma ielām;
- labs novietojums pilsētā;
- ēkā ir ūdensapgāde un kanalizācija, ierīkota vietējā centrālā apkure;
- optimālas zemes teritorija, veidots bruģēts laukums, iekopts zālājs, nožogojums;
- ēku ir iespējams izmantot arī kā dzīvojamo māju neveicot ieguldījums plānojuma maiņā.

Negatīvie:

- lielas platības dzīvojamām mājām ir mazāks pieprasījums;
- atsevišķās vietās vērojami bojājumi fasādes dekoratīvajā apdarē, nelielā garumā bojāta lietuss ūdens noteku sistēma.

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vienas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;

Vērtētāji vērš uzmanību, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas nosaka, ka ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam – objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod neredzami atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejās.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;

- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veikto salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Ienākumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ienākumu pieeja. Tādejādi ienākumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ienākumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Ņemot vērā tendences Ventspils nekustamo īpašumu tirgū, kas liecina, ka ģimenes mājas Ventspilī iegādājas nevis ienākumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ienākumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādejādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību; un
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošās nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).